SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 16 y 31 minutos)

-Dese cuenta de un asunto entrado.

(Se da del siguiente:)

"Representantes de varios complejos habitacionales de Canelones, Colonia, Rivera, Tacuarembó y Montevideo, deudores del Banco Hipotecario del Uruguay y de la Agencia Nacional de Vivienda, solicitan audiencia a efectos de exponer su problemática como deudores del Banco Hipotecario del Uruguay".

-Considero que lo mejor sería que la Secretaría, con el nombre de los deudores, averiguara la situación en la Agencia Nacional de Vivienda y en el Banco Hipotecario, a los efectos de estar enterados en el momento en que los recibamos.

SEÑORA SECRETARIA.- La Secretaría quiere informar que la Ministra de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, arquitecta Muslera, confirmó su asistencia a la Comisión el día martes 29 de noviembre para referirse al tema planteado por el señor Presidente de la Comisión en relación con el puente sobre la laguna Garzón. Asimismo, el martes 6 de diciembre confirmaron su presencia los Intendentes de Rocha y Maldonado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiero recordar a la Secretaría que pedimos al Ministerio que nos enviara el material con una semana de anticipación. Si bien todavía estamos en el plazo previsto, no quisiera que se olvidaran de hacerlo.

SEÑORA SECRETARIA.- Me comuniqué con ellos por este tema y se me expresó que lo estaban preparando y que lo vamos a recibir a la brevedad.

También quiero recordar a los señores Senadores que fueron invitados a asistir a ambas reuniones los integrantes de las Comisiones de Transporte y Obras Públicas y de Medio Ambiente del Senado.

(Ingresan a Sala los representantes de la ONG "Un Techo Para Mi País")

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado se complace en recibir a los representantes de la ONG "Un Techo para Mi País", Marcelo Lanfranconi, Cynthia Pérez y María Paz Mangado, quienes oportunamente habían solicitado esta audiencia. Les recordamos que disponemos de treinta minutos para conversar con ustedes ya que debemos recibir a otras delegaciones.

SEÑORA PÉREZ.- La señora María Paz Mangado es nuestra Directora de Comunicación, el señor Marcelo Lanfranconi es nuestro Gerente General para Uruguay y yo soy la Directora Social del proyecto. En esta instancia nuestro objetivo es contarles de primera mano cómo nació "Un techo para mi país" y el trabajo que se ha hecho en Uruguay.

Ante todo, queremos ponernos a las órdenes para implementar políticas de vivienda destinadas a los sectores más vulnerables. Luego de la presentación en *PowerPoint* -esperamos que sea breve y que se entienda- nos gustaría abrir una instancia de diálogo en la que, eventualmente, podamos contestar algunas interrogantes que nos planteen.

"Un Techo Para Mi País" es una organización latinoamericana que hoy está presente en diecinueve países de nuestro continente y que nació en Chile en el año 1997. Si bien no tenemos ningún vínculo político-partidario, ni con ninguna religión, la ONG fue fundada en Chile en el año 1997 por un sacerdote jesuita con el espíritu de acercar a la juventud universitaria -que tal vez sea la que más alejada se encuentra de la realidad de exclusión social- integrándola a un trabajo conjunto entre los vecinos de los asentamientos -que en Chile son llamados "campamentos"- y los voluntarios. El proyecto llegó al Uruguay en 2003.

Desde entonces nuestra unidad de trabajo ha estado cada vez más consolidada, ha experimentado un aumento en el nivel de intervención y ha tenido un fundamento mayor. Al principio éramos un grupo de jóvenes movidos por una inquietud y por la indignación ante la exclusión social y la emergencia habitacional, pero con el tiempo nos hemos profesionalizado, con lo cual adquirimos mejores herramientas. Al comienzo éramos todos voluntarios, pero hoy en día en nuestro país hay un *staff* de 15 personas contratadas que trabajamos *full-time* para la organización.

Nuestra unidad de trabajo son los asentamientos irregulares y según un catastro realizado en 2008 y actualizado en 2010, hay un total de 562 en todo el territorio nacional. De acuerdo a nuestra definición, un asentamiento es un espacio que no tiene un título legal del terreno, que tiene un mínimo de ocho integrantes por familia y que al menos carece de un servicio básico regularizado.

A nuestro entender esta ha sido la forma de construir un espacio en la ciudad para 257.000 personas que no han podido acceder a la tierra o a una vivienda porque están excluidas del mercado y de la sociedad. Lamentablemente, al no contar con los servicios básicos, también están excluidas del Estado y han accedido al asentamiento como una forma de encontrar su lugar en la ciudad. Por eso también construimos en asentamientos irregulares y, en realidad, no hemos tenido grandes problemas al respecto. Para nosotros, el derecho a habitar y a tener un lugar en la ciudad está por delante de muchos otros y es así que construimos en asentamientos situados en terrenos privados, fiscales y públicos con el precepto básico de que la vivienda es de emergencia. No consideramos que esto sea un núcleo en que alguien pueda habitar indefinidamente y, por ende, no lo promocionamos como la solución para nadie; simplemente es una solución a la emergencia habitacional.

No me queda duda de que ustedes conocen la realidad de estas familias, pero de todas maneras queremos mostrar la situación de emergencia cotidiana en la que viven muchas personas en los asentamientos irregulares. Nosotros calculamos que, de estas 62.000 familias que habitan en asentamientos irregulares, unas 9.000 están en condición de emergencia habitacional, con piso de tierra, en construcciones de materiales livianos -chapa y cartón- y con riesgo de que se vuele una pared cuando hay una tormenta o de que se les llueva y no puedan pasar la noche en el lugar.

Entonces, lo que hace fundamentalmente la vivienda de emergencia es proporcionar el aumento del área habitable ya que, en general, las familias anexan la vivienda de emergencia a la ya existente -que muchas veces es un rancho- y la utilizan como dormitorio, por el mayor nivel de confort que tiene. Esto permite tener un espacio mayor, mejorando la calidad de vida en ese lugar.

Se construye en un fin de semana -en dos días- con voluntarios y eso tiene que ver con otro objetivo tangencial de la organización: además de trabajar fuertemente con las comunidades, hacemos un trabajo con el sector de la sociedad que se cree incluido. Al respecto, siempre digo que quienes no sabemos bajarnos de un ómnibus de avenida Italia hacia el norte somos tan excluidos como las familias que viven en asentamientos. Es decir que también es un trabajo para nosotros, para que los jóvenes universitarios, que muchas veces están por fuera de esta realidad, puedan acercarse a las familias de los asentamientos.

En esta presentación quisimos resaltar las características de la vivienda y no solo de la de emergencia; para nosotros la vivienda social debería ser concebida como un producto y como un proceso. La vivienda de emergencia es parte de un proceso y, a su vez, cualquier proceso de construcción sociohabitacional debe ser valorado como un producto en sí mismo.

En las imágenes que estamos mostrando se ve un rancho construido con costaneros y al lado, adosada, una vivienda de emergencia. Como dice allí, la gente llama “la cabaña” a la casa de “Un Techo Para Mí País”.

Nosotros hicimos una investigación de impacto de la vivienda -diseñada por la Universidad de Berkeley y financiada en parte por el Banco Mundial- que, con un grupo de tratamiento, un grupo de control externo y un grupo de control interno, estudió por dos años la manera en que impacta el núcleo de 6 por 3 metros -que es lo que mide la vivienda de emergencia- en la calidad de vida de las familias. Entre lo más destacable, surgía una mejor valoración del espacio autoconstruido y de sí mismo. Cabe destacar que la familia pasa por un proceso de selección para obtener la vivienda -que lleva alrededor de dos meses- tiene que abonar $ 3.000, que es el 10% del costo de la vivienda y, sí o sí, tiene que participar en la jornada de construcción. Nosotros no vamos a construir para una familia sino con ella, y eso es parte de la demostración de su interés por la vivienda. También se analiza la incidencia en el impulso de transformación y, al respecto, la mayoría de las familias a las que les construimos contestaban que querían salir del asentamiento.

Por otro lado, venimos trabajando desde el año 2006 en 17 asentamientos irregulares, semana a semana, con planes de desarrollo comunitario, educación y trabajo. Básicamente, en los asentamientos en los que ya hemos construido viviendas de emergencia se conforma un espacio de participación ciudadana llamado Mesa de Trabajo, al que asisten todos los fines de semana dos voluntarios como coordinadores o promotores. Allí se forman líderes comunitarios, vecinos de la propia comunidad, que podrán ser agentes de transformación y de liderazgo de un movimiento social autogestionado de los vecinos por mejorar su calidad de vida. Los ejes que se trabajan son, sobre todo, la identidad de los vecinos del asentamiento con una problemática común, la organización comunitaria para participar de forma organizada, la participación a nivel interno del asentamiento y con las redes regionales o locales y la autogestión de distintas soluciones.

Nosotros construimos, junto con ellos, un comunal que consiste en dos viviendas de emergencia unidas. Al respecto, la comunidad abona el 10% y lo cuida. Allí se realizan las reuniones de los diferentes planes que tenemos como parte de la autogestión y, a la vez, ellos gestionan el aprovisionamiento de leche con el comunal para hacer un merendero, entre otras cosas.

Dentro de los programas de educación y trabajo, están el plan de trabajo -en la primera imagen del *PowerPoint* se aprecia a vecinos que asisten a la capacitación de oficios básicos- y el de microcréditos, y ahora estamos creando una bolsa de empleo. A través del plan de microcréditos -que utiliza una metodología similar a la de Yunus- se han otorgado más de 250 microcréditos a grupos solidarios. Tenemos una tasa de devolución del 97% de los créditos, que van de $ 2.500 a $ 10.000, que apuntan a desarrollar proyectos productivos solidarios. En cuanto a la educación, hay talleres para padres que trabajan el vínculo padre e hijo en el asentamiento; un espacio de educación no formal para los niños en edad escolar que se lleva a cabo los fines de semana; un espacio joven para los adolescentes y un apoyo escolar por parte de maestras y psicopedagogas que se realiza durante la semana en apoyo directo a la educación formal.

En todo este tema, es decir, en la construcción de viviendas de emergencia en los diecisiete asentamientos que semana a semana movilizan cientos de voluntarios en su asistencia, hay un eje que es el voluntariado. Si bien el voluntariado para nosotros constituye un recurso de la institución, no solo se trata de un recurso humano gratis o de mano de obra barata, sino que también es una práctica educativa transformadora en sí misma que, sobre todo, promueve la integración. En definitiva, es una forma de construir capital social y, en ese sentido, creemos que es clave para el desarrollo de un país.

Sobre este tema hay un capítulo de un texto de Amartya Sen y Bernardo Kliksber que se denomina “Siete tesis sobre el voluntariado en América Latina” y se refiere fuertemente a cómo en países muy desarrollados, como Suecia, Holanda y otros, el 10% del PBI lo mueven organizaciones voluntarias. Eso refuerza un valor en la sociedad que está por fuera de los productos de consumo. Hoy, como sociedad -sobre todo los jóvenes- nos movemos en torno a los productos de consumo; el voluntariado promueve nuclear a los jóvenes en torno a un valor diferente.

SEÑOR LANFRANCONI.- Sumado a lo manifestado anteriormente con respecto a que en Uruguay no se valoriza el aporte del voluntariado -que, conceptualmente, ha sido la principal fortaleza de esta organización- tenemos otros ingresos que son los monetarios, que paso a detallar.

Dos tercios de los ingresos de este año fueron aportados por más de cien empresas. Hemos intentado adaptar nuestro modelo a la realidad uruguaya; en otros países, los principales ingresos de "Un Techo Para Mi País" están concentrados en pocas empresas. En nuestro país vimos que la estrategia debía ser otra, por lo que se invitó a toda la sociedad y a un conjunto de muchas empresas -que aspiramos siga creciendo- para constituir nuestro principal ingreso. Respecto a la población en general, se ha realizado una actividad anual en las calles -probablemente, a quienes hoy están aquí los han parado alguna vez para pedirles $ 20- que persigue un doble objetivo: recaudar para construir nuevas viviendas y demostrar a la sociedad que hay miles de jóvenes dispuestos a cambiar esta situación. Reitero que, básicamente, nuestros principales ingresos provienen de diferentes empresas y de la sociedad en general a través de estas colectas.

En cuanto a los egresos, podemos decir que casi tres cuartas partes lo constituye la construcción de las viviendas de emergencia; buscamos que nuestro gasto en el aspecto administrativo sea lo menor posible. El resto de los egresos se traducen en programas de rehabilitación social, es decir, programas de educación, trabajo y organización comunitaria que constituyen el principal esfuerzo, además de la mano de obra del voluntariado que integra los programas de educación y microcréditos.

Brevemente queríamos hacer mención a ciertos reconocimientos que hemos tenido. A modo de ejemplo, este año se nos hizo un reconocimiento en relación con los derechos humanos por parte de la Universidad de Alcalá, en España. También hemos realizado un estudio con Equipos Mori que gratuitamente desde el año 2006 ha hecho encuestas para saber cuál es la percepción de la gente. Una de las preguntas que se formula es cuáles son las ONG que reconocen las personas y, según esta estadística, "Un Techo Para Mi País" ha ido creciendo desde 2006; hoy somos la segunda ONG en cuanto a reconocimiento de la sociedad civil uruguaya. Por otro lado, el año pasado el CELADE nos reconoció con el Premio al "Ciudadano de Oro". Estos fueron algunos de los reconocimientos locales.

Nos interesa evacuar dudas o cuestionamientos que tengan los señores Senadores, pudiendo así encontrar puntos en común. Todo esto se ha traducido en que durante los ocho años de trabajo, los primeros dos se focalizaron en armar un equipo, comenzando con la vivienda de emergencia; y luego, en el 2006, comenzamos con los programas de habilitación social. En definitiva, en este período hemos llegado a construir 2.500 viviendas de emergencia, con un porcentaje de cobro de 90% -como comentábamos, las familias hacen un aporte del 10% del costo de la vivienda- hemos logrado implementar los programas de desarrollo comunitario en 17 asentamientos y hemos entregado estos 250 microcréditos a los que refería la compañera Pérez. Todo esto ha sido posible gracias al apoyo de los voluntarios, que además debo decir ha sido el aporte anímico en cuanto a ver que sí se puede. Todos nosotros empezamos como voluntarios y hoy estamos trabajando para esta institución. Pero, como decía, el motor que nos mueve han sido el voluntariado y las familias a las que hay que dar una oportunidad.

Esta era una breve presentación que queríamos hacer y la intención de reunirnos aquí era, sobre todo, encontrar puntos en común y buscar oportunidades de mejora.

Esta ONG, que ha ido creciendo mucho en Latinoamérica, que en varios países está fuertemente consolidada y que en otros está trabajando conjuntamente con el Estado, está ingresando en una tercera etapa -la primera fue formar un equipo y la segunda fue de crecimiento en cantidad-: la de tender redes. Nosotros pensamos que este tema debe ser liderado por el Estado y, por tanto, queremos ponernos a disposición para ver de qué manera podemos trabajar en conjunto, con un único propósito: llegar a las familias más vulnerables del país.

SEÑOR TAJAM.- Antes que nada, les doy la bienvenida. Creo que ha sido muy clara su exposición. Simplemente, quisiera hacer algunas consultas.

La Organización llegó aquí en el año 2003. Supongo que lo hizo luego de un diagnóstico en cuanto a que en Uruguay existía un problema habitacional. Es decir, no se trata de una ONG que tenga una definición por sí misma en todos los sitios, sino que cuenta con un diagnóstico previo. Evidentemente, en 2003 se daba una situación difícil derivada de la crisis del año 2002 y por ello se habían intensificado los problemas de vivienda.

Por otro lado, en términos de voluntariado, quisiera saber cómo se los recibe, si ustedes imparten alguna capacitación especial o se necesita una preparación previa, etcétera.

SEÑORA PÉREZ.- En cuanto a la implementación, se trata de algo que hemos ido profesionalizando. Seguramente, instalarnos en Haití nos resultó logística y hasta legalmente mucho más fácil que hacerlo aquí en Uruguay en 2003. También incide un tema de experiencia, pues Uruguay fue el tercer país en que se implementó esto, luego de Perú y El Salvador.

Creo que más allá de la crisis del 2002, que había provocado estragos y había dado lugar a la formación de un par de asentamientos, más del 30% de los asentamientos en este país se formaron en la década de los noventa, que fue de crecimiento económico. Eso habla de que la gente que está excluida socialmente no se beneficia del crecimiento económico y no llega a acceder a los beneficios que se generan en la macroestructura del país. Por esos motivos siempre se justifica este trabajo. En ese sentido, creo que Uruguay está viendo la importancia del déficit de acceso a la vivienda y de la emergencia habitacional como un tema a solucionar. ¡Ojalá se solucione!, pero igualmente habrá muchas más cosas para trabajar a nivel de la integración de la sociedad.

Cualquier persona puede integrar el voluntariado. Nosotros tres, por ejemplo, nunca habíamos usado un martillo y es lo primero que se aprende al llegar a una construcción, ayudados sobre todo por el vecino. Luego elegimos un área en función de nuestra afinidad y de nuestros estudios. Si el voluntario se integra, por ejemplo, al área de educación, tendrá una serie de capacidades que han sido especialmente diseñadas; lo mismo si elige ser voluntario de microcrédito. El 80% de nuestros voluntarios son universitarios y, de esa cantidad, un enorme porcentaje proviene de la Universidad de la República, aunque también hay un apoyo muy fuerte de la Universidad Católica y de la ORT.

SEÑOR LORIER.- Bienvenidos y muchas gracias por estar presentes en la tarde de hoy.

Con respecto a la distribución en el territorio nacional, supongo que tienen su base en Montevideo, pero también existen asentamientos en el interior. Entonces pregunto: ¿cuáles son los departamentos donde están trabajando?

SEÑORA PÉREZ.- En base al catastro que realizamos en los años 2008 y 2010 establecimos nuestras prioridades estratégicas de intervención. En Montevideo y Canelones se concentra casi el 80% de los asentamientos; el 61,1% está en Montevideo y el 17% en Canelones. Es decir que allí está básicamente enfocado nuestro esfuerzo. De todas maneras estamos trabajando con equipos fuertes en Salto y Paysandú, que le siguen a Montevideo, y por último estarían Artigas y Rivera. Este año comenzamos a implementar el proyecto en Rivera y en noviembre llegamos a las 55 viviendas de emergencia, y el desafío para el año que viene es comenzar a trabajar en Artigas. En el caso de Salto y Paysandú hace años que estamos trabajando con un equipo de voluntarios fuerte; en el de Rivera, los jóvenes entre 18 y 30 se encuentran en Montevideo estudiando o están casados. Por lo tanto, nos ha costado mucho consolidar un grupo de trabajo para las construcciones. Si bien la construcción no tiene una connotación religiosa, para nosotros es como una especie de retiro porque se lleva al voluntario todo el fin de semana y se queda cerca de la comunidad en la que se va a construir. Para ello se necesita una disponibilidad de tiempo mayor y por eso nos ha costado consolidar un grupo para el interior. No obstante, en nuestros planes está llegar a todos los departamentos en que haya asentamientos y hasta hoy el único que no tiene es Flores.

SEÑOR LANFRANCONI.- Quiero resaltar que si bien esta organización describe el modelo y la construcción de la vivienda, lo que hace es tratar de promover el voluntariado como una forma de integrarnos como sociedad. Por el hecho de participar de esta organización nos ha tocado viajar a construir en otros países y hemos visto que todavía estamos a tiempo de convertirnos en grandes

urbes como son los casos de Buenos Aires, San Pablo y Lima. En esas ciudades hay un problema muy serio y fuerte de desintegración social. En el caso de Montevideo el problema es bastante importante, pero en el interior hay más posibilidades de hacer un cambio en este sentido.

Entonces, quiero resaltar el tema del voluntariado como una oportunidad para integrarnos como sociedad. Cuando una persona conoce esta realidad cambia y rompe prejuicios, y es ahí donde estamos volcando los esfuerzos. Les digo que realmente hemos tenido éxito en el sentido de que los jóvenes han creído en esta institución y les ha parecido atractivo participar, pero estamos necesitando que esto se consolide a nivel institucional. Por lo tanto, hemos solicitado esta reunión para encontrar la manera -nosotros no sabemos cómo hacerlo- de que esta organización se pueda ver como una oportunidad para cambiar esa fragmentación social que se está dando en el país.

SEÑORA PÉREZ.- Quisiera hacer una pregunta a los señores Senadores. Creemos que es importante saber cómo se ve la participación ciudadana en estas iniciativas, más allá de que es un área en la que debe liderar el Estado. Me refiero a una política de vivienda a largo plazo, ya sea en lo que respecta a los vecinos como beneficiarios directos, y también desde el punto de vista de los propios Legisladores. Asimismo, quisiera saber qué aportes piensan los señores Senadores que podríamos hacer con respecto a la elaboración de políticas de vivienda a corto, mediano y largo plazo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que esto es totalmente novedoso, ya que no es habitual que se interpele a los miembros de la Comisión. Si los señores Senadores están de acuerdo -porque este Cuerpo forma su voluntad de acuerdo a la de todos sus miembros- voy a dar a título personal una opinión que represente la posición de todos.

Hace no mucho aprobamos el Plan Juntos, que tiene un fuerte componente de voluntariado, tema que no es nuevo en el país. Hay voluntarios en el Pereira Rossell, en el Hospital de Clínicas, en el Maciel; repito por tanto que no es un tema nuevo e involucra a toda la sociedad. En lo personal, conozco el voluntariado que hace “Un Techo Para Mi País” y también sé el efecto que tiene sobre los jóvenes que participan en este programa. Tal vez se trate de algo que no se valora, pero es importante el aporte que el voluntariado hace a la experiencia del joven estudiante universitario y la forma en que lo enriquece.

Por otra parte, me llama la atención, para bien, ver que están incursionando en el Proyecto Grameen Bank, de Muhammad Yunus, ganador del Premio Nobel de la Paz del año 2006. No sé desde cuándo su organización está participando en ese proyecto, pero entiendo que se trata de una respuesta importante ya que la Ministra del área no solo habló de la intervención en la vivienda sino, a partir de ella, de una actividad social que todos los integrantes de la Comisión compartimos.

He tratado de ser lo más genérico posible a fin de interpretar lo que ha sido nuestro sentir durante el trabajo de la Comisión en los últimos meses.

SEÑORA PÉREZ.- En cuanto a los microcréditos, quiero decir que desde nuestra corta experiencia de vida y en la materia, para conseguir el éxito de cualquier política social es clave lograr la participación. Lo más importante es ver cómo la gente se convierte en protagonista de estas iniciativas, participando en el diseño, en la aplicación y la evaluación de los proyectos. Reitero que la clave del éxito está en el conocimiento local, en lo que la gente sabe. Hay muchos vecinos de asentamientos que llegan a la conclusión de que su intervención ha sido buena porque se tomaron en cuenta las ideas planteadas, o por el contrario, fue mala porque a pesar de que los vecinos sabían muchas cosas, no se les preguntó al respecto.

Reitero: la clave del éxito está en recoger el conocimiento que tiene la gente que vive en los asentamientos y también el de las organizaciones sociales que acompañan los procesos de desarrollo. Para nosotros el microcrédito es un ejemplo más en esa materia. Desde el año 2008 estamos acompañando esa iniciativa, pero a partir de 2010 se elaboró una metodología que contó con la participación de un estudiante de Ciencia Política y de un economista, ambos voluntarios. Finalmente, se crearon los grupos solidarios mixtos, lo que marca una diferencia con el Proyecto Grameen Bank, que sólo está integrado por mujeres. Algo importante a destacar es el hecho de que los vecinos sienten

que ahora tienen a alguien que les cuida la casa cuando salen, más allá del ingreso que permite el microcrédito. Esa es una forma más de reforzar las redes sociales. El éxito de los microcréditos, que registraron una tasa de 97% de devolución, se basó en el vínculo vecino-voluntario y en la confianza trasladada a la institución a partir de ese vínculo.

Les vamos a dejar nuestras tarjetas de contacto, no sin antes señalar que tanto Marcelo Lanfranconi, que es el Gerente, como quien habla, que me desempeño como la Directora Social, vamos a dejar nuestros cargos en el mes de diciembre y en nuestro lugar va a quedar un Director General, cuyo nombre es Tomás Villamayor, que es argentino y seguramente asumirá el cargo en enero. Por lo tanto, por cualquier duda deben dirigirse a María Paz Mangado, que va a continuar en su cargo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Les agradecemos su presencia.

(Se retiran de Sala los representantes de Un Techo Para Mi País)

(Ingresa a Sala una delegación del Complejo Parque Malvín Alto)

-La Comisión tiene el agrado de recibir a Judith P. de Comesaña, Judith Ciancio y Gonzalo Callorda, representantes del Complejo Parque Malvín Alto, a quienes les recordamos que cuentan con treinta minutos para realizar su exposición en virtud de que en el día de hoy estamos recibiendo a varias delegaciones.

Les cedemos el uso de la palabra.

SEÑORA CIANCIO.- Somos integrantes de la Comisión de Vivienda del Complejo Habitacional Parque Malvín Alto, ubicado en Camino Carrasco e Hipólito Irigoyen. Este complejo tiene 754 apartamentos, distribuidos en 5 bloques de viviendas, cuenta además con grandes parques, un centro deportivo, etcétera. El Complejo está integrado tanto por propietarios como por copropietarios.

¿Cuál es la razón de esta visita? Se debe a que elevamos una nota al economista Carlos Mendive, Director de la Agencia Nacional de Vivienda, para que nos reciba y también concurrimos a la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes, pero realmente no obtuvimos ninguna respuesta a nuestros planteos.

Nosotros adquirimos nuestras viviendas, con legítimo derecho, en los años 1983 y 1984, cuando las puso a la venta un constructor particular. Debo informar que este complejo fue construido por el arquitecto Pérez Noble. En ese momento el Banco Hipotecario tenía avaluados los apartamentos de la siguiente manera: los de tres dormitorios, en aproximadamente 5.900 UR y los de dos dormitorios, en 5.200 UR. Estos edificios tienen 13 pisos con dos apartamentos cada uno: a la derecha del ascensor se ubican los apartamentos de tres dormitorios y a la izquierda los de dos dormitorios. Como ustedes podrán advertir, el Complejo tiene una población bastante importante.

Lo que estamos reclamando desde hace tiempo tiene que ver con los pagos que realizamos y los pagos que no se tienen en cuenta.

En el año 1997, debido a los vicios de construcción que tenía, el Complejo Habitacional pidió al Banco Hipotecario del Uruguay -al que pertenecíamos en ese momento- una reestructura, amparado en los artículos 7º y 45 de la Constitución de la República. Por ejemplo, aunque la normativa vigente exige dos ascensores por torre, hay uno solo y son torres de trece pisos. Los cerramientos son inadecuados y fueron cambiados varias veces por los propietarios; las cañerías de bajada no tienen las dimensiones requeridas. Hay fisuras y rajaduras que se ven a simple vista y que fueron corroboradas por el ingeniero Ponciano Torrado del Banco Hipotecario.

Debido a esta problemática se hicieron varios reclamos, pero la situación actual es la siguiente. Si bien se realizó una retasación, los apartamentos de tres dormitorios quedaron avaluados

en 2.900 UR y los de dos dormitorios, en 2.500 UR. Pero eso tampoco coincide con la avaluación que hizo la Dirección Nacional de Catastro, ya que los apartamentos de tres dormitorios fueron tasados en 1.993 UR y los de dos en 1.586 UR.

En los años subsiguientes todo el Complejo pasó a manos de la Agencia Nacional de Vivienda. Al momento de la retasación pertenecíamos a la Serie 076, Categoría III, y nos pasaron a la Serie 099, Categoría II.

Más recientemente, los propietarios que estamos en esta situación -que, por cierto, somos muchos- presentamos una carta a la Agencia Nacional de Vivienda y, como respuesta, a aquellos propietarios que pertenecían a la Serie 076 y que en el momento de la reestructura no se acogieron a ella porque debían dinero, se les otorgaron determinadas concesiones como, por ejemplo, el pago de los apartamentos. Es decir que las personas se mudaron, pagaron determinada suma, el apartamento fue vendido tres o cuatro veces, les dieron dieciocho o diecinueve años para terminar de pagar y luego les avisaron que ya se había cancelado su deuda. En cambio, a quienes en el momento de la reestructura pasamos a la Serie 099, nos dijeron que no teníamos derecho a una nueva reestructura porque ya habíamos tenido una y que estábamos obligados a pagar todo lo que correspondía, además de los colgamentos.

Ese es el reclamo que hacemos ante la Agencia Nacional de Vivienda. Muchos de nosotros ya pagamos todo lo que correspondía; nunca tuvieron en cuenta los déficits que mencionábamos y los colgamentos siguen corriendo. En este momento estamos en total desigualdad frente a las personas a quienes, aun debiendo, les extendieron el plazo para pagar la deuda y, al mismo tiempo, consideraron como pagados los apartamentos. Por todo eso consideramos que el derecho a la igualdad ha sido absolutamente violado.

Presentamos varias notas, pero nunca fuimos recibidos. En la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes entregamos una serie de documentos en los que se mostraban los vicios de construcción; esto fue dicho por un ingeniero civil del Banco Hipotecario especialista en estructuras, pero no se ha tenido en cuenta.

Por otra parte, en este momento la Agencia Nacional de Vivienda nos excluye totalmente, lesionando nuestros derechos. Como propietarios o copropietarios, nosotros adquirimos nuestros bienes de pleno derecho y hemos cumplido con todos los deberes que nos correspondían. En ese sentido, la Sección II del Capítulo I de la Constitución de la República se refiere a los derechos, deberes y garantías. Nosotros cumplimos con ciertos deberes y por eso tenemos derecho a determinadas réplicas, pero hasta el momento no nos han llamado y seguimos pagando. Lo más penoso es que a quien termina de pagar un apartamento y no se presenta a pagar colgamentos es muy fácil rematarle el apartamento porque tiene todo al día, la Contribución Inmobiliaria, el Impuesto de Primaria, etcétera. Como ciudadanos de este país nos preguntamos dónde tenemos que reclamar; en cierta forma, somos hacedores de determinadas políticas que se dan dentro del Estado, pero en este momento no nos sentimos amparados. Realmente, se hace una diferenciación y discriminación de aquellos que estamos pagando y entendemos que los señores Senadores, que son nuestros representantes, tienen que saberlo. Se habla mucho de derechos, deberes, igualdad de oportunidades y enseñamos a nuestros niños a construir competencias ciudadanas, pero nosotros no hemos tenido ninguna oportunidad, ni siquiera la de un diálogo abierto y franco en el que el otro nos escuche, entienda lo que le decimos e, incluso, pueda repetirlo. Dialogar implica saber escuchar, argumentar y decir el porqué y el para qué. Ese es el porqué de que nosotros estemos acá en este momento.

Creo que los señores Senadores tienen una copia de la carta que le presentamos al economista Mendive; además, está todo documentado, incluso los vicios de construcción. Por otra parte, hemos hecho reclamos relacionados con la construcción desde que nos mudamos, primero a la empresa constructora y después al Banco.

Este es el planteamiento general que queríamos hacerles con respecto a la situación que nos atañe.

SEÑOR CALLORDA.- Como decía mi compañera, no se está respetando el principio de igualdad con algunos copropietarios porque en Malvín Alto los hay de distintos tipos: el Banco es uno de ellos; hay copropietarios que ya pagaron toda la hipoteca y deben los colgamentos, y otros copropietarios que están como prominentes compradores. El problema es que la Agencia Nacional de Vivienda se ampara en el artículo 65 de la Ley Nº 18.308, en el que se hace referencia a la prescripción adquisitiva. De alguna manera, ese concepto fue recogido del Código Civil -con algunas modificaciones- para amparar a gente que, por ejemplo, ha ocupado forzosamente un inmueble que era del Banco Hipotecario o de la Agencia Nacional de Vivienda. En esos casos, de alguna manera, no se hicieron los controles pertinentes de la gente que ocupaba, se dejó pasar un tiempo y ellos empezaron a tener el derecho del dominio hasta terminar adquiriendo el departamento, apelando a la Agencia Nacional de Vivienda.

En ese sentido, se cree que la Agencia aplica el mencionado artículo para el rescate de la población que tiene menos recursos. Sin embargo, en dicha disposición no se estipula nada con respecto a que se ampare a las personas que han adquirido el derecho con justo título, cumpliendo con todos los requisitos legales y demás. Se plantea, entonces, la inexistencia de un principio de igualdad, ya que no se contemplan los casos en los que realmente está todo en orden y legalizado.

A la situación de estas personas que en determinadas circunstancias ocupan las viviendas, se suma el tema de los gastos comunes. No vemos ningún involucramiento por parte del Banco Hipotecario del Uruguay -que sería el titular- o de la Agencia Nacional de Vivienda para realizar un control al respecto. ¿Qué sucede con esto? En algunas ocasiones se observa que las personas que adquieren el dominio bajo la forma de comodato o de préstamo tienen una especie de patrimonio -hay testimonio de ello- que no fue informado en la declaración jurada de bienes. Nos preguntamos cómo puede ser que estas personas no hayan pagado los gastos comunes -lo cual acarrea una dificultad financiera para el complejo y los demás copropietarios que sí los están abonando- y el Banco no se haga presente a pesar de nuestras denuncias y solicitudes de ser atendidos.

Básicamente, esta es la observación que queríamos hacer con respecto a las políticas de rescate social de la actual Administración que, si bien por un lado ayuda a una parte de la población -no tenemos inconveniente en ello- por otro tiene una gran ausencia en cuanto a los controles y demás. En los escritos que dejamos a los señores Senadores hay tres copias de los informes financieros mensuales que emite la administración del Complejo; dos de ellos son casos de la Agencia Nacional de Vivienda -los títulos de los apartamentos los tiene el Banco Hipotecario del Uruguay, hay gente viviendo allí y se desconoce cómo llegaron a obtenerlos o cómo los otorgó el Banco- en los que se puede apreciar que en tres meses no hay registro de pago de los gastos comunes. Por ejemplo, en un mes no hay incremento ni disminución, cuando lo lógico sería que hubiera un incremento de la deuda porque la cuota no se pagó o una disminución porque sí se está pagando. No entendemos dónde está la presencia del Banco como copropietario y sus responsabilidades frente a los demás copropietarios del complejo. Esto plantea una situación difícil para la bolsa de copropietarios que sí pagan, y quieren estar al día y reivindicar las buenas costumbres.

Si bien se han hecho las denuncias pertinentes ante las Comisarías sobre la existencia de intrusos, no se ha obtenido una respuesta muy operativa al respecto. Las denuncias siempre terminan en los Juzgados y estos apelan a que se deben tomar acciones en el plano civil. Pero en los casos en que el Banco es propietario, no tenemos ninguna señal de que tome acción alguna al respecto.

Es cuanto quería plantear con respecto al concepto de prescripción adquisitiva que está alcanzando a un sector de la población, pero no al que con gran sacrificio trata de reivindicar las costumbres del buen contribuyente.

SEÑORA DE COMESAÑA.- Si bien el compañero ya se refirió a parte de lo que quería expresar, se está legalizando la apropiación indebida de bienes que son de todos nosotros, inclusive de los señores Senadores.

El Complejo Habitacional Parque Malvín Alto no es una entelequia, no existe en la estratosfera; está allí, sobre el piso. Seguramente, muchos de los aquí presentes han pasado cerca o tienen algún amigo que vive allí. Ya no se puede vivir en el Complejo; el lugar se está tugurizando. No se trata de gente pobre que está durmiendo bajo un puente y necesita vivienda. En el material que

dejamos a los señores Senadores se describe un caso de apropiación indebida de una familia que fue desalojada del block C y pagó una llave a US$ 3.000 a alguien que, a su vez, no era propietario del bien sino un ocupante y que se trasladó al block A. Esa familia entró de noche, el domingo 1º de mayo; o sea, conocía todos los mecanismos para poder hacer estas cosas. Además, tanto la gente que vendió el derecho a integrarse en el lugar, como la que se metió, son comerciantes de la zona; es más, le alquilan locales a una inmobiliaria del lugar -evidentemente le pagan el alquiler porque, de lo contrario, no estarían más en el local- y tienen almacén y rotisería. No se trata de gente que haya aparecido de golpe, quién sabe de dónde. ¿Qué es lo que está pasando? No nos defiende nadie. Acá hay gente que ha pagado durante treinta años, que está al día con la contribución y los gastos comunes, y sigue pagando, pero la otra gente no paga nada. Además, cuando el Banco Hipotecario anunció que iba a rematar esos apartamentos -un día se le ocurrió rematar- nadie se postuló porque no se los puede sacar de allí adentro. Entonces, el propio Banco remató el bien, se lo quedó y ahora, ¿quién paga los gastos comunes? Cada tanto, el Banco inyecta algo de sangre, pero devaluada porque no paga los intereses, la mora ni nada. Sin embargo, si nosotros no pagamos a tiempo la contribución nos cobran la mora y los intereses, y si no pagamos la luz, UTE la corta. A veces sucede que el complejo no puede pagar la luz y siempre estamos con amenaza de corte -aclaro que podemos dar la información que los señores Senadores crean necesaria- y nos preguntamos: ¿por qué nos vamos a quedar sin ascensor los que pagamos y no podemos subir siete, ocho u once pisos por escalera, si a la vez hay gente -con nombre y apellido- que ha recibido cantidad de cedulones, vive en el primer piso y hace diez años que no le paga al Banco? Esto no es un invento, es una realidad. El Parque Posadas es el hermano mellizo de este complejo pero, ¿por qué funciona? Tuvieron intrusos, pero alguien en algún momento les debe haber dado una mano para sacarlos. ¿Y nosotros qué vamos a hacer? Realmente, nos sentimos ciudadanos de tercera, ya ni siquiera de segunda; cumplimos con todo y nos sentimos unos bobos porque no tenemos derecho a nada.

Pido disculpas a los señores Senadores por hablarles en este tono, pero me indigna tener 77 años, ser una ciudadana que honra a este país y a nuestra Bandera y que nadie me dé corte. Tengo que ver a mis amigos pagar, con sudor y lágrimas, miles de pesos por mes, y después viene un Juan Palote y se mete adentro. Repito que no me estoy refiriendo a gente pobre, sino a personas que tienen comercios y negocios en el lugar.

Muchas gracias por escucharme y disculpen la energía.

SEÑORA CIANCIO.- Para redondear, señalo que nuestra intención es ser recibidos por la Agencia Nacional de Vivienda y conocemos el decreto que ha emitido en el que se señala que no se va a tener en cuenta ninguna reestructura más para quienes ya hemos hecho alguna. La Agencia está vendiendo los apartamentos en 1.500 UR y nosotros hemos pagado muchísimo más. En lo personal, ya he terminado de pagar mi apartamento y si sumo las UR pagas llegan a US$ 80.000, y tengo que seguir pagando colgamentos. Ahora bien, la Agencia no nos recibe y nosotros queremos hacerle ese planteamiento y que nos quite los colgamentos, tal como se ha hecho en otros complejos habitacionales. Si hay gente que en cierta medida se ha atrasado, ya lo pagó con intereses, mora y todo lo que corresponda. Otro de los planteamientos que queremos realizar es que se genere una real red con la Agencia Nacional de Vivienda que no permita la intromisión de gente que no corresponde. Esto no es hablar de discriminación, pues discriminados nos sentimos nosotros. En realidad, estamos hablando de derechos de personas que adquirieron un bien trabajando, y que trabajan permanentemente. Yo soy especialista en la materia, pues soy magíster en democracia, educación en valores y ciudadanía; siete personas tenemos ese título en este país y muchas veces no se lo tiene en cuenta. Entonces, con propiedad puedo decir que en este caso no se trata de discriminación, sino de adquisición de derechos y cumplimiento de deberes. Verdaderamente ahí juega la ética de todos los ciudadanos. A veces se habla mucho de derechos humanos; ahora bien, ¿dónde están nuestros derechos humanos? Ciertamente, la persona que paga en forma permanente y cumple con sus deberes, también debe tener derechos, es decir, paga un bien trabajando dignamente, pero hay organismos que no la tienen en cuenta y, a veces, la destratan. Creo que este tema debería ocupar un capítulo para ser considerado por los señores Senadores, que son nuestros representantes.

SEÑORA DE COMESAÑA.- Quería agregar que la señora Adriana Pisano, Gerente de la Agencia Nacional de Vivienda, nos recibió hace un año al señor administrador y a quien habla y nos mostró una cantidad de carpetas de los intrusos que tenía. A partir del año 2008 para acá no tenían ningún derecho, pero de todas formas siguen ahí; no veo que nadie haga algo. Voy a dar nombre y apellido: la

señora Adriana Pisano es integrante del Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda y su madre vive en el block E del complejo, por lo que conoce bien el problema desde adentro.

SEÑOR TAJAM.- En primer lugar, quiero decir que representantes de la Agencia Nacional de Vivienda estuvieron presentes en la sesión pasada y nos comunicaron que están haciendo estudios pormenorizados sobre la problemática que se ha ido acrecentando en los complejos y que es similar a la que hoy se ha manifestado. Nosotros les comentamos que recibimos algunas denuncias de este tenor y ellos se pusieron a disposición para ir solucionando lo que llegara por esta vía. Por lo tanto, puedo adelantar que la versión taquigráfica de esta sesión será enviada a esas autoridades y, además, se establecerá una comunicación por los temas que han planteado.

En segundo término, quiero hacer un comentario. Aquí se mencionó que quedaron dos categorías, la 076 y la 099. Parecería que la primera no se reestructuró y en función de un endeudamiento que se fue acumulando, se ampliaron los plazos y finalmente -no sé si en todos los casos- se dio por paga la hipoteca. En la categoría 099, que creo que es a la que ustedes pertenecen, se reestructuró la deuda, siguieron pagando y generando colgamentos. Ahora bien, esa reestructura significó una retasación a los niveles que se indicó anteriormente y sería algo más de 2000 unidades reajustables. La pregunta es:¿esa retasación tuvo algún efecto en la cuota o en el plazo de la deuda?

SEÑORA CIANCIO.- En esa retasación se tuvieron en cuenta los vicios de construcción que habíamos presentado pero no el tiempo porque, personalmente, adherí a esa retasación y terminé de pagar mi apartamento a los 30 años de vivir ahí con una cuota de casi $ 9.000 y ahora me ponen una serie de colgamentos, por los que pago una cuota de $ 8.700.

SEÑOR TAJAM.- Quisiera saber qué plazo se estableció para pagar los colgamentos.

SEÑORA CIANCIO.- Los colgamentos quedaron en un plazo de 3 años. Sin embargo, hay personas que pertenecen a la categoría 076, que no habían pagado, vendieron su apartamento luego de pagar la cuota durante 5 o 6 años, y a pesar de que tenían que pagar durante 18 o 19 años, luego se llamó a los nuevos propietarios para decirles que la deuda estaba cancelada.

Quiero aclarar, además, que nosotros presentamos una nota a la Agencia firmada por todos los propietarios que estamos en esa situación, pero nunca llegó al Directorio sino que quedó en manos del Gerente, que es quien nos contesta diciéndonos que él también tiene una vivienda con determinadas características y nosotros simplemente debemos pagar. En realidad, no sabemos si la nota llegó al Directorio, más allá de que eso sería lo correcto desde el punto de vista formal. Creemos que cuando se plantea un problema por nota a un Directorio, lo adecuado es que el asunto se hable con los directamente involucrados.

SEÑORA DE COMESAÑA.- En lo personal, compré el apartamento a una persona que debía, pagué durante muchos menos años que la señora una cuota también sensiblemente menor y estoy a punto de escriturar. En definitiva, no estoy en la categoría 099; compré a un deudor, pagué una cuota mucho menor, concretamente de $ 3.000 y en enero cancelo la deuda. Aclaro que estoy planteando este problema con quienes me acompañan porque no me parece justo lo que ocurre en su caso.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial agradece a los invitados su presencia y la información que nos han brindado. Tal como adelantó el señor Senador Tajam, vamos a enviar la versión taquigráfica de esta sesión a la Agencia Nacional de Vivienda a fin de esperar una respuesta que comunicaremos a esta delegación.

Se levanta la sesión.

(Es la hora 17 y 40 minutos.)